

(翻譯本)

本局檔號： B1/15C
B9/67C

致： 所有認可機構
行政總裁

敬啟者：

物業交易支付安排

謹此歡迎香港銀行公會(「銀行公會」)今日宣布擴大物業交易支付安排下就轉按交易提供多一種支付方法的試點計劃。香港金融管理局(「金管局」)全力支持這項措施。

物業交易支付安排

物業交易支付安排旨在就按揭交易的律師行發生營運受阻的情況時，為銀行住宅按揭客戶提供更佳保障，以及減低認可機構按揭業務因此而面對的信用及業務操作風險。繼 2021 年 12 月 29 日發出通告後，金管局一直與銀行業及相關持分者緊密合作，以期在現行透過處理交易的律師行的客戶帳戶進行支付的做法之外，提供多一個方法，讓按揭客戶可就住宅物業交易所涉及的大額支付於銀行與銀行之間直接進行轉帳。

繼今年第 2 季部分銀行使用物業交易支付安排順利完成一連串的物業轉按試點交易後，銀行公會今日宣布擴大物業交易支付安排下的試點計劃，就所有提供住宅按揭貸款的持牌銀行進行的物業轉按交易提供多一種支付方法。除現行支付方法外，轉按融資的申請人可選擇使用物業交易支付安排下銀行與銀行直接轉帳的做法。擴大試點計劃應能讓更多銀行、客戶及其他持分者試用及熟習物業交易支付安排。

一般而言，如客戶就轉按交易選用物業交易支付安排下銀行與銀行直接轉帳的方法，相關按揭貸款款項將於提取貸款日透過結算所自動轉帳系統(即「CHATS」)由提供轉按的按揭貸款機構(「轉按機構」)直接轉帳至原按揭貸款機構。若轉按的貸款款項超出現有按揭貸款的未償還餘額(即轉按的涉及套現)，轉按機構會將超出之款額存入借款人在該機構開立的戶口。若轉按交易涉及現有按揭貸款的借款人需要向原按揭貸款機構支付剩餘款額，有關款項將會由借款人安排以本票支付或從借款人戶口扣除。

為客戶提供多一種方法

為使經擴大的試點計劃順利運作，所有在香港提供住宅物業按揭貸款的持牌銀行(「按揭銀行」)都應立即採取措施作好準備，在實際可行情況下盡快(最遲在年底前)讓申請轉按的客戶(最好是在提出貸款申請時)可選擇根據物業交易支付安排由銀行與銀行直接轉帳資金。按揭銀行應從客戶保障的角度向轉按客戶(包括準客戶)說明物業交易支付安排的特點，以鼓勵客戶在適當情況下選用物業交易支付安排。作為準備工作的一部分，按揭銀行應熟習物業交易支付安排的操作細節、對其內部操作程序及系統作出必要修改、與其備選名單上的律師行聯繫，以及進行任何必須的系統及同業轉帳測試。按揭銀行亦應提供職員培訓，並制定客戶溝通計劃，包括處理客戶查詢的程序。此外，本局得悉銀行公會已擬備時間表為按揭銀行的準備工作提供指引，金管局預期按揭銀行應遵循該時間表行事。

為能對整體行業就擴大試點計劃的成效作出具意義的評估，按揭銀行應就參與試點計劃的首6個月定下有關此方法的目標採用率，並在此6個月期間後評估使用情況及所得到的經驗。金管局預期就轉按交易使用物業交易支付安排所累積的操作經驗，應有助改進物業交易支付安排的重要處理程序。

如對本通告有任何疑問，請聯絡沈建宇先生(2878 1594)或程玉燕女士(2878 8211)。有關物業交易支付安排的查詢，請聯絡業界公會。

副總裁
阮國恒

2022年7月20日

副本送：香港銀行公會(收件人：秘書黃凱儀女士)
存款公司公會(收件人：秘書龍沛蒼先生)
財經事務及庫務局局長(收件：首席助理秘書長(財經事務) 吳家進先生)
香港律師會(收件人：秘書長朱潔冰女士)
消費者委員會(收件人：總幹事黃鳳嫻女士)
地產代理監管局(收件人：行政總裁韓婉萍女士)